

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٥٢ لسنة ٢٠٢٣

بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٥

باعتتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب) بمساحة ٤,٩٦ فدان

بما يعادل ٢٠٨٤٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١)

بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر

المخصصة للسيدة/ وفاء محمد فريد محمد

لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى

وخدمات تجارية بعلاوة سعريه لخدمة قاطنى المشروع فقط

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٠٣) بتاريخ ٢٠١٧/٢/٢٦  
بالموافقة على المذكرة المعروضة بشأن اقتراح التعامل مع الأراضي التي تم إلغاء  
تخصيصها وفسخ عقدها مع شركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح الأراضي في ضوء  
إمكانية تقنين وضع السادة المتعاملين مع الشركة ودراسة مدى إمكانية تغيير النشاط  
من زراعى إلى عمرانى وذلك على النحو الموضح تفصيلاً بالمذكرة ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ بالموافقة  
على إقرار بعض الضوابط الخاصة بأسلوب التعامل مع السادة المتعاملين على  
الأراضي الملغى تخصيصها لشركة ٦ أكتوبر الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي  
بالحزام الأخضر والبالغ مساحتها ١٢٤٩٤ فداناً بمدينة ٦ أكتوبر وبمساحة ٣١٢٠ فداناً  
شرق السكة الحديد بمدينة حدائق أكتوبر واشتملت تلك الضوابط بينها العاشر  
على الاشتراطات البنائية لمشروعات التخطيط والتقسيم بأراضي الحزام الأخضر ؛

وعلى عقد التخصيص المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة والسيدة/ وفاء محمد فريد محمد لقطعة الأرض رقم (٩ب)  
بمساحة ٥ أفدنة بما يعادل ٢١٠٠٠م<sup>٢</sup> الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر  
بمدينة ٦ أكتوبر بنشاط سكنى بمقابل عيني مع الاتفاق على تغيير نشاط قطعة الأرض  
من استصلاح زراعى إلى سكنى ؛

وعلى الطلب المقدم من وكيل المخصص لها قطعة الأرض الوارد  
برقم (٤٢٦٢٨٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٣ لاستصدار قرار اعتماد تخطيط  
وتقسيم قطعة الأرض ؛

وعلى الإقادتتين بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة  
الفنية واستصدار القرار الوزارى باعتماد التخطيط والتقسيم للمشروع الواردتين  
بتاريخي ٢٠٢٣/١/٢ ، ٢٠٢٣/٢/٢١ ؛

وعلى كتاب جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر الوارد برقم (٤٢١١٩) بتاريخ ٢٠٢٣/١/٣١ المرفق به لوحات المشروع بعد المراجعة والاعتماد وكامل موقف قطعة الأرض وكذا كارت وصف لحدود وأبعاد قطعة الأرض محل القرار بعد التدقيق الذى تضمن أن المساحة الإجمالية لها ٢م٢٠٨٤٠ بما يعادل ٤,٩٦ فدان ؛

وعلى التعهدات المقدمة والموقعة من وكيل المخصص لها قطعة الأرض ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من وكيل السيدة/ وفاء محمد فريد محمد باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب) بمساحة ٤,٩٦ فدان بما يعادل ٢م٢٠٨٤٠ الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع فقط ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ وقرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٢٩) بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون السيد الوزير المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢٣ والمنتوية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

### قـرـر :

**مادة ١ -** يعتمد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٩ب) بمساحة ٤,٩٦ فدان بما يعادل ٢م٢٠٨٤٠ (عشرون ألفاً وثمانمائة وأربعون متراً مربعاً) الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر بمدينة ٦ أكتوبر والمخصصة للسيدة/ وفاء محمد فريد محمد لإقامة مشروع سكنى بمقابل عينى وخدمات تجارية بعلاوة سعرية لخدمة قاطنى المشروع فقط ، وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم المخصص لها بالتعهد الموقع من وكيلها باستمرار التعامل مع الهيئة وجهاز المدينة وفقاً للطلب المقدم منها في تاريخ سابق على صدور حكم محكمة القضاء الإدارى الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢١ فى الدعاوى أرقام ٤٢٢٥ لسنة ٢٠١٧ق، ٦٤٦٥٧ لسنة ٧٠ق ، ٦٤٤٣٤ لسنة ٧١ق وبذات أسلوب التعامل واستغلال الأرض بنشاط سكنى والتنازل عن أعمال كافة آثار الحكم المشار إليه سلفاً مع اعتبار هذا التعهد جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بينها وبين جهاز المدينة .

**مادة ٣ -** تلتزم المخصص لها بعدم عرض وحدات المشروع للحجز أو البيع أو الإعلان عن المشروع للرأى العام إلا بعد موافقة الهيئة ووفقاً للقواعد والضوابط المتبعة فى هذا الشأن ، مع الالتزام بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بإدراج ضوابط بيع وحدات مشروعات التطوير العقارى وإعداد ملحق للعقد المبرم يتضمن هذه الضوابط ، وفى حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء هذا القرار واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة فى هذا الشأن .

**مادة ٤ -** تلتزم المخصص لها بالتعهد المقدم منها بإزالة كافة المعوقات والإشغالات والمنشآت غير المقتن أوضاعها بقطعة الأرض قبل البدء فى استصدار تراخيص البناء .

**مادة ٥ -** تلتزم المخصص لها بسداد العلاوة المستحقة نظير إضافة نشاط (تجارى) لخدمة قاطنى المشروع فقط بعلاوة سعرية وفقاً لما تحدده اللجان المختصة بالهيئة وفى حالة عدم السداد تعتبر الموافقة الفنية على إضافة النشاط كأن لم تكن ، ولا يتم استخراج تراخيص البناء لمنطقة الخدمات إلا بعد تمام سداد العلاوة .

- مادة ٦ -** تلتزم المخصص لها بتقديم البرنامج الزمني للمشروع للاعتماد من جهاز المدينة على أن يكون تنفيذ المشروع خلال خمس سنوات من تاريخ توفير المرافق الرئيسية (مصدر مياه إنشائي - طريق ممهد) .
- مادة ٧ -** تلتزم المخصص لها بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٨ -** تلتزم المخصص لها بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق في إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمني المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء في التنفيذ .
- مادة ٩ -** تلتزم المخصص لها بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .
- مادة ١٠ -** تلتزم المخصص لها بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٩) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض وبمراعاة البرنامج الزمني المعتمد ، وفي حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ١١ -** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية في حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ١٢ -** تلتزم المخصص لها باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومي لتنظيم الاتصالات .
- مادة ١٣ -** تلتزم المخصص لها بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٤ -** تلتزم المخصص لها باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١٥ -** يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

**أ.د. مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار**

الجمهورية العربية السورية  
المطابق للقرار رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٢٣  
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

### الشروط المرفقة بالقرار الوزاري المرفق

باعتتماد التخطيط والتقسيم للمشروع

بقطعة الأرض رقم (٩ب) بمساحة ٢٠٨٤٠ م<sup>٢</sup>

بما يعادل ٤,٩٦ فدان الواقعة بالحوض رقم (١) بالحزام الأخضر

بمدينة ٦ أكتوبر ، والمخصصة للسيدة/ وفاء محمد فريد محمد

لإقامة نشاط سكنى بنظام السداد العيني ، ونشاط تجارى

بعلاوة لخدمة قاطنى المشروع وفقاً للتعاقد المبرم بين الهيئة

وسيادتها بتاريخ ٢٠٢١/٨/٢٢

#### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة المشروع ٢٠٨٤٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٤,٩٦١٩ فدان .

#### مكونات المشروع :

- ١ - الأراضى المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤٢٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٨١٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأراضى للمشروع F.P ٢٢٤١٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٧٣٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - الأراضى المخصصة للبوابات وغرف الأمن F.P بمساحة ٢٢٦ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٠٠٢١ فدان وتمثل نسبة (٠,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية بمساحة ٢٤٥٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ١,٠٧١٤ فدان وتمثل نسبة (٢١,٥٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - الأراضى المخصصة للطرق الخارجية بمساحة ٢٣٠٧٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٧٣١ فدان وتمثل نسبة (١٤,٧٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٥ - الأراضى المخصصة للمناطق الخضراء بمساحة ٢٥٢٤ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,١٢٤٧ فدان وتمثل نسبة (٢,٥٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٦ - الأراضى المخصصة للخدمات بمساحة ٢٣٠٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٠,٥٤٧٦ فدان ، وتمثل نسبة (١١,٠٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

**المساحة المخصصة للإسكان :**

الأراضي المخصصة للاستعمال السكنى بمساحة ١٠٤٢٠ م<sup>٢</sup> أى ما يعادل ٢,٤٨١٠ فدان وتمثل نسبة (٥٠%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، بإجمالى مساحة مبنية بالدور الأرضى للمشروع F.O.P ٢٢٤١٠ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٠,٥٧٣٨ فدان وتمثل نسبة (١١,٥٦٤%) من إجمالى مساحة أرض المشروع ، وطبقاً لجدول قطع الأراضي التالى:

**جدول قطع الأراضي السكنية ونسبتها البنائية**

رقم القطعة	مساحة قطعة الأرض	مساحة الدور الأرضى (م <sup>٢</sup> )	النسبة البنائية	النموذج	عدد الوحدات	F.P	الارتفاع
Block 1	٨٦٣,٤	١٤٠,٥	١٦,٢٧	فيلا منفصلة	١	١٤٠,٥	بدرج - أرض - أول - شرف السطح
Block 2	٦٠١,٣	٨٩,٥	١٤,٨٨	فيلا شبه متصلة	٢	١٧٩	
Block 3	٦٠١,٣	٨٩,٥	١٤,٨٨	فيلا شبه متصلة	٢	١٧٩	
Block 4	٦٠١,٣	٨٩,٥	١٤,٨٨	فيلا شبه متصلة	٢	١٧٩	
Block 5	٦٣٤,٢	٨٩,٥	١٤,١١	فيلا شبه متصلة	٢	١٧٩	
Block 6	٦٧٦	٨٩,٥	١٣,٢٤	فيلا شبه متصلة	٢	١٧٩	
Block 7	٦٦٢,١	١٤٠,٥	٢١,٢٢	فيلا منفصلة	١	١٤٠,٥	
Block 8	٨٧٥,٨	١٤٠,٥	١٦,٠٤	فيلا منفصلة	١	١٤٠,٥	
Block 9	٧٢٤,٣	١٤٠,٥	١٩,٤	فيلا منفصلة	١	١٤٠,٥	
Block 10	٦٠٧,٤	١٤٠,٥	٢٣,١٣	فيلا منفصلة	١	١٤٠,٥	
Block 11	٦٥٨,٢	١٤٠,٥	٢١,٣٥	فيلا منفصلة	١	١٤٠,٥	
Block 12	٤٨٥,٣	١١٢	٢٣,٠٨	فيلا منفصلة	١	١١٢	
Block 13	٤٨٦,١	١١٢	٢٣,٠٤	فيلا منفصلة	١	١١٢	
Block 14	٤٨٥,١	١١٢	٢٣,٠٩	فيلا منفصلة	١	١١٢	
Block 15	٤٨٧,٣	١١٢	٢٢,٩٨	فيلا منفصلة	١	١١٢	
Block 16	٤٨٣,٨	١١٢	٢٣,١٥	فيلا منفصلة	١	١١٢	
Block 17	٤٨٧,١	١١٢	٢٢,٩٩	فيلا منفصلة	١	١١٢	
الإجمالى	١٠٤٢٠					٢٤١٠	



### الاشتراطات العامة

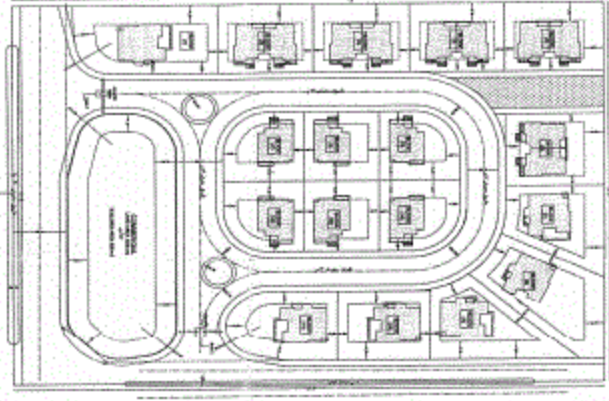
- ١- يبلغ أقصى ارتفاع للمباني (أرضي + أول) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المسموح بها من القوات المسلحة .
- ٢- يسمح بإقامة دور للبدروم يستخدم بالأنشطة المصرح بها بدور البدرومات (انتظار سيارات ، مخازن غير تجارية) بدون مسئولية الجهاز .
- ٣- تلتزم الشركة بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع للمنطقة .
- ٤- النسبة البنائية المسموح بها لكامل المشروع لا تزيد على (١٥%) بحد أقصى من مساحة أرض المشروع .
- ٥- لا يجوز إقامة أية منشآت في مناطق الردود .
- ٦- مرافق الخدمات بدور السطح بالمباني السكنية : هي الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (٢٥%) من المساحة المبنية بالدور الأرضي ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٧- تتولى السيدة/ وفاء محمد محمد ، على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى ورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها .
- ٨- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البدرورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

- ٩- يتولى المالك على نفقته الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .
- ١٠- يلتزم المالك بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .
- ١١- يتولى المالك اعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .
- ١٢- يتولى المالك على نفقته الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات (٧، ٨، ٩) .
- ١٣- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار سيارات بمناطق الإسكان طبقاً للكود المصرى للجراجات .
- ١٤- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما ، والاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم ١٢٩ لسنة ٢٠١٩

طرف ثانٍ  
عنها/ مرسى أحمد المرسى

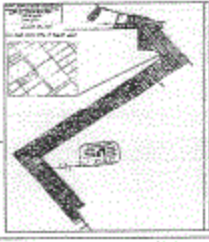
طرف أول  
(إمضاء)

**الموقع العام**




اسم الموقع

**تقسيم الموقع**



**موقع المشروع بقسمة المدينة**



رقم	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الارتفاع (م)	الحجم (م <sup>٣</sup> )	القيمة (ج.م.)
١	١٠٠	١٠	١٠٠٠	١٠٠٠
٢	٢٠٠	١٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠
٣	٣٠٠	١٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠
٤	٤٠٠	١٠	٤٠٠٠	٤٠٠٠
٥	٥٠٠	١٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠
٦	٦٠٠	١٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠
٧	٧٠٠	١٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠
٨	٨٠٠	١٠	٨٠٠٠	٨٠٠٠
٩	٩٠٠	١٠	٩٠٠٠	٩٠٠٠
١٠	١٠٠٠	١٠	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠

١٩٩٩ - ٢٠٠٠ - ٢٠٠١ - ٢٠٠٢ - ٢٠٠٣



